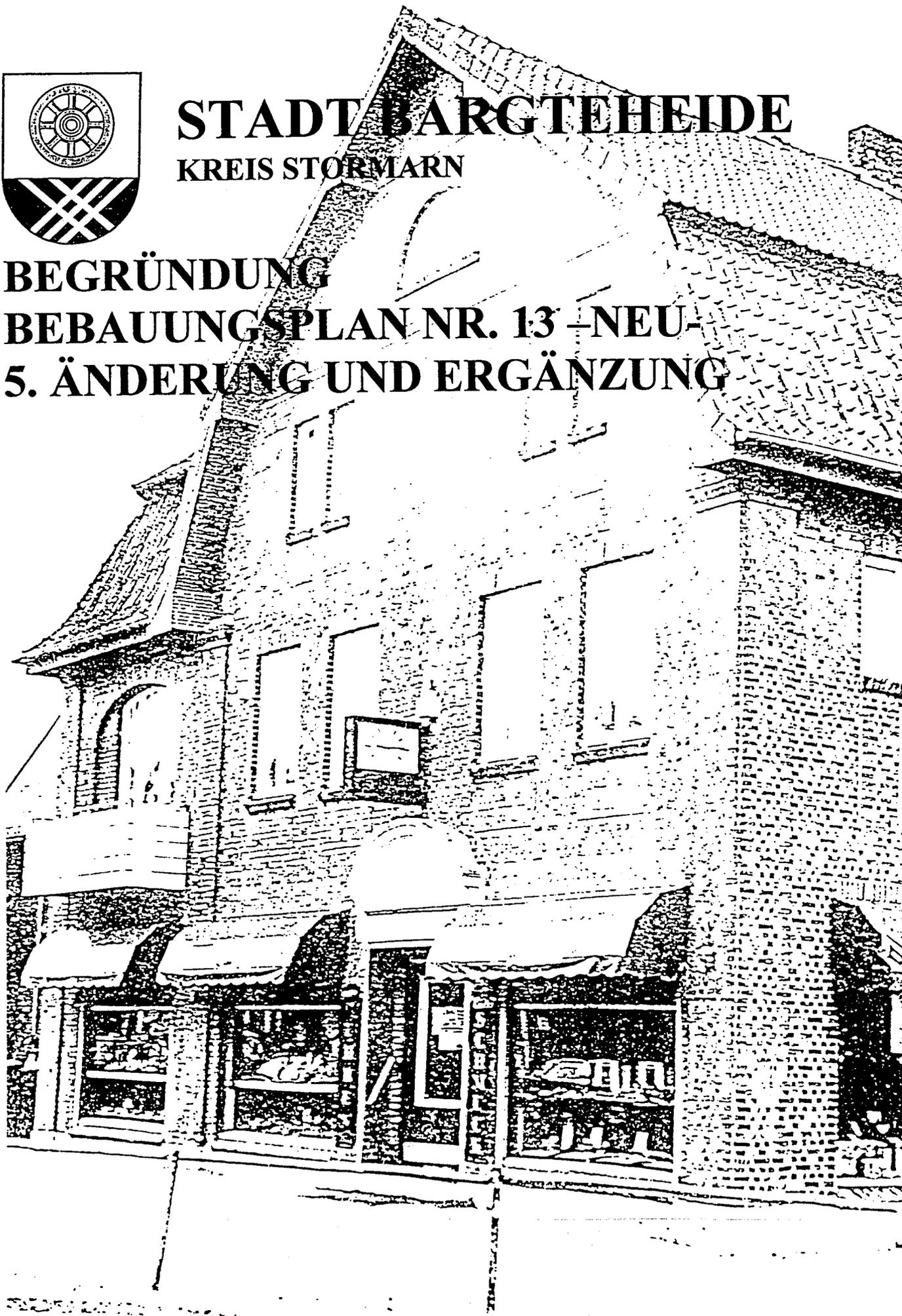




# STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

## BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13-NEU- 5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG



# STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung  
der Stadt Bargtheide

Gebiet: Rathausstraße, von der Straße Am Markt bis zur Einmündung Baumschulenstraße sowie südlich der Rathausstraße gerade Nr. 2 bis Nr. 16, vom Mittelweg bis zur Westseite bzw. Ostseite der Baumschulenstraße und zwischen Mittelweg und Baumschulenstraße nach Süden hin begrenzt durch den Ernst-Barlach-Weg und die Wendeanlage des Julius-Gerken-Weges sowie Teile von nördlich der Rathausstraße liegenden Baugrundstücken ungerade Nr. 1 bis Nr. 13a sowie Mittelweg Nr. 10 teilweise

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	10 - 11
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	12 - 13
3. Inhalt des Bebauungsplanes	14 - 19
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	20 - 22
b) Ver- und Entsorgung	23 - 25
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	26 - 27
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	28
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	29 - 31
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	32
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	33 - 37
9. Hinweise	
a) Altlasten	38
b) Allgemeine Hinweise	39 - 41
10. Flächenermittlung / Flächenverteilung	42 - 43
11. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargtheide – 2001	44
Vermerk: Beschluß über die Begründung	45

**STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.**

Anlagen: Lärmtechnische Untersuchung für den Innenstadtbereich  
der Stadt Bargteheide  
Masuch + Olbrisch  
Beratende Ingenieure VBI  
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH  
Gewerbering 2  
22113 Oststeinbek

Stand: 15. Juli 1998

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

### 1. Allgemeines

#### a) Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 14. Mai 1997 den Gesamtaufstellungsbeschuß zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 13 gefaßt.

Aus dem Gesamtaufstellungsbeschuß sind zwischenzeitig die Bebauungspläne Nr. 13 – neu- 4. Änderung und Ergänzung, rechtswirksam seit dem 11. Februar 2003 und Nr. 13 – neu- 6. Änderung und Ergänzung, rechtswirksam seit dem 19. September 2000, aufgestellt.

Mit diesen beiden Bebauungsplänen sind die Bereiche beidseitig der Rathausstraße von der Einmündung Baumschulenstraße nach Osten hin bis zur Bahnlinie und teilweise nach Südosten bis zur Ecke Bahnhofstraße/Traberstieg nach den neuen städtebaulichen Vorgaben verbindlich überplant.

Zur Fortführung der verbindlichen Überplanung ist die Entwicklung weiterer Bebauungspläne vorgesehen.

Aufgrund bekannter Planungserfordernisse zur Sicherung des weiteren Ausbaues der Rathausstraße nach Westen hin und zur planerischen Weiterentwicklung der angrenzenden südlich liegenden Bauflächen wird aus dem seinerzeitigen Gesamtbereich nunmehr eine 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes herausgelöst.

Die Vorentwurfsfassung der vorliegenden 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- umfaßt nunmehr nachfolgendes Plangebiet: Rathausstraße, von der Straße Am Markt bis zur Einmündung Baumschulenstraße sowie südlich der Rathausstraße gerade Nr. 2 bis Nr. 16, vom Mittelweg bis zur Westseite bzw. Ostseite der Baumschulenstraße und zwischen Mittelweg und Baumschulenstraße nach Süden hin begrenzt durch den Ernst-Barlach-Weg und die Wendeanlage des Julius-Gerken-Weges sowie Teile von nördlich der Rathausstraße liegenden Baugrundstücken ungerade Nr. 1 bis Nr. 13a sowie Mittelweg Nr. 10 teilweise.

Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 26. September 2002 die Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- für das vorbezeichnete Gebiet beschlossen. Gleichzeitig sind vom Ausschuß die grundlegenden Planungsinhalte und –ziele hierfür festgelegt und beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschuß sowie die Planungsziele sind durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 21. Oktober 2002 bekanntgemacht.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 26. September 2002 den Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung als Vorentwurf beschlossen und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist zur Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 30. Oktober 2002 bis zum 13. November 2002 öffentlich ausgelegt worden. Dies ist entsprechend am 21. Oktober 2002 im Stormarner Tageblatt bekanntgemacht worden.

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

Mit Schreiben vom 07. Oktober 2002 sind die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden.

Über die aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungen vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben ist durch den zuständigen Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung durch die Stadtvertretung in seiner Sitzung am 12. Dezember 2002 beraten, abgewogen und entschieden.

In der gleichen Sitzung des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr ist die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 – neu – als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2002 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses und zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 15. Januar 2003 bis zum 17. Februar 2003 einschließlich. Dies ist entsprechend am 06. Januar 2003 im Stormarner Tageblatt bekanntgemacht worden.

Die Abwägungsentscheidung des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr über das Vorentwurfsbeteiligungsergebnis vom 12. Dezember 2002 ist mit Beschluß der Stadtvertretung vom 09. April 2003 bestätigt.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 09. April 2003 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 09. April 2003 ist der Bebauungsplan Nr. 13 – neu – 5. Änderung und Ergänzung geändert und in der überarbeiteten Fassung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung für die Dauer von 2 Wochen nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 24. April 2003 ist die erneute Entwurfsbeteiligung zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6. des Verfahrenserlasses sowie die erneute Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen von der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 13. Mai 2003 bis zum 27. Mai 2003 einschließlich, dies ist entsprechend bekanntgemacht.

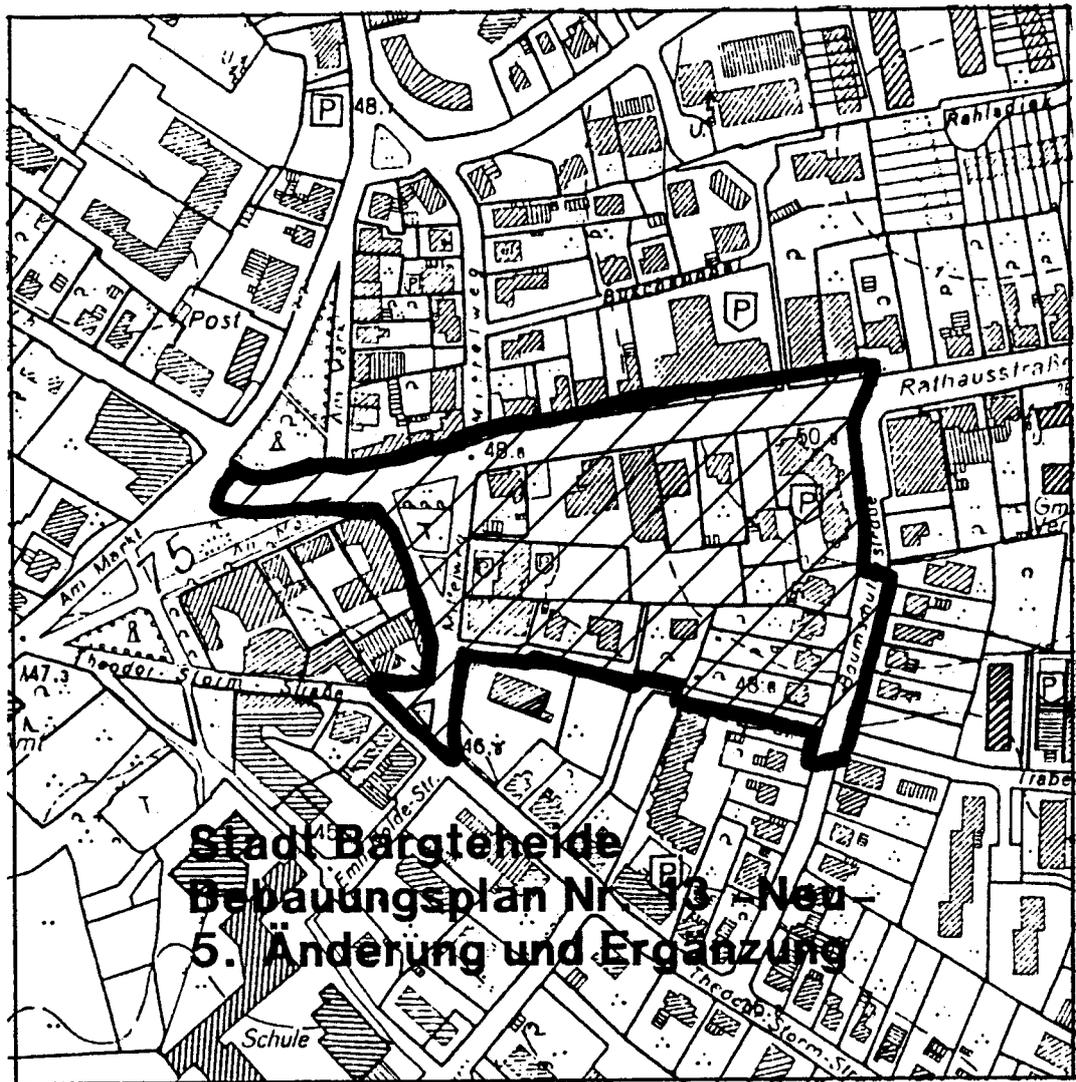
Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 26. Juni 2003 beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 26. Juni 2003 ist der Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben. Das Plangebiet ist diagonal schraffiert dargestellt.

### Übersicht Plangeltungsbereich unmaßstäblich



## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

### 1. Allgemeines

#### b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993-. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird jedoch von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen.

Der Flächennutzungsplan weist für die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung entlang der Südseite der Rathausstraße und der Ostseite des Mittelweges gemischte Bauflächen aus. Für den Bereich der Grundstücke westlich der Baumschulenstraße sowie nördlich der Wendeanlage des Julius-Gerken-Weges weist der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen aus. Der Bereich der Rathausstraße ist als innerörtlicher Hauptverkehrszug und westlich des Mittelweges ist eine kleinere Grünfläche als Parkanlage dargestellt. Unter diesen Voraussetzungen kann das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan für das Teilgebiet des Bebauungsplanes gesichert werden.

Es wird festgestellt, daß Darstellungen im Landschaftsplan (Zielplan/Massnahmen) der Stadt dem Inhalt der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen. Auf weitergehende Ausführungen hierzu wird verzichtet.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung handelt es sich bei den Bauflächen um einen Teil des zentral-innerörtlichen Siedlungsbereiches mit entsprechenden Funktionen und Vorgaben. Die die Bauflächen einfassenden Straßenzüge der Rathausstraße, des Mittelweges, der Baumschulenstraße sowie des Ernst-Barlach-Weges und des Julius-Gerken-Weges dienen der bereits bestehenden verkehrlichen Verbindung und Vernetzung.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Rahmenkarten 83/55A, 83/55B, 83/56C und 83/56D im Maßstab 1 : 1.000. Der Kartenausschnitt umfaßt die Flur 7 und die Flur 15 der Gemarkung Bargteheide. Aufgrund der geringen Bewegtheit des Plangebietes wird auf die Darstellung von Höhenlinien verzichtet.

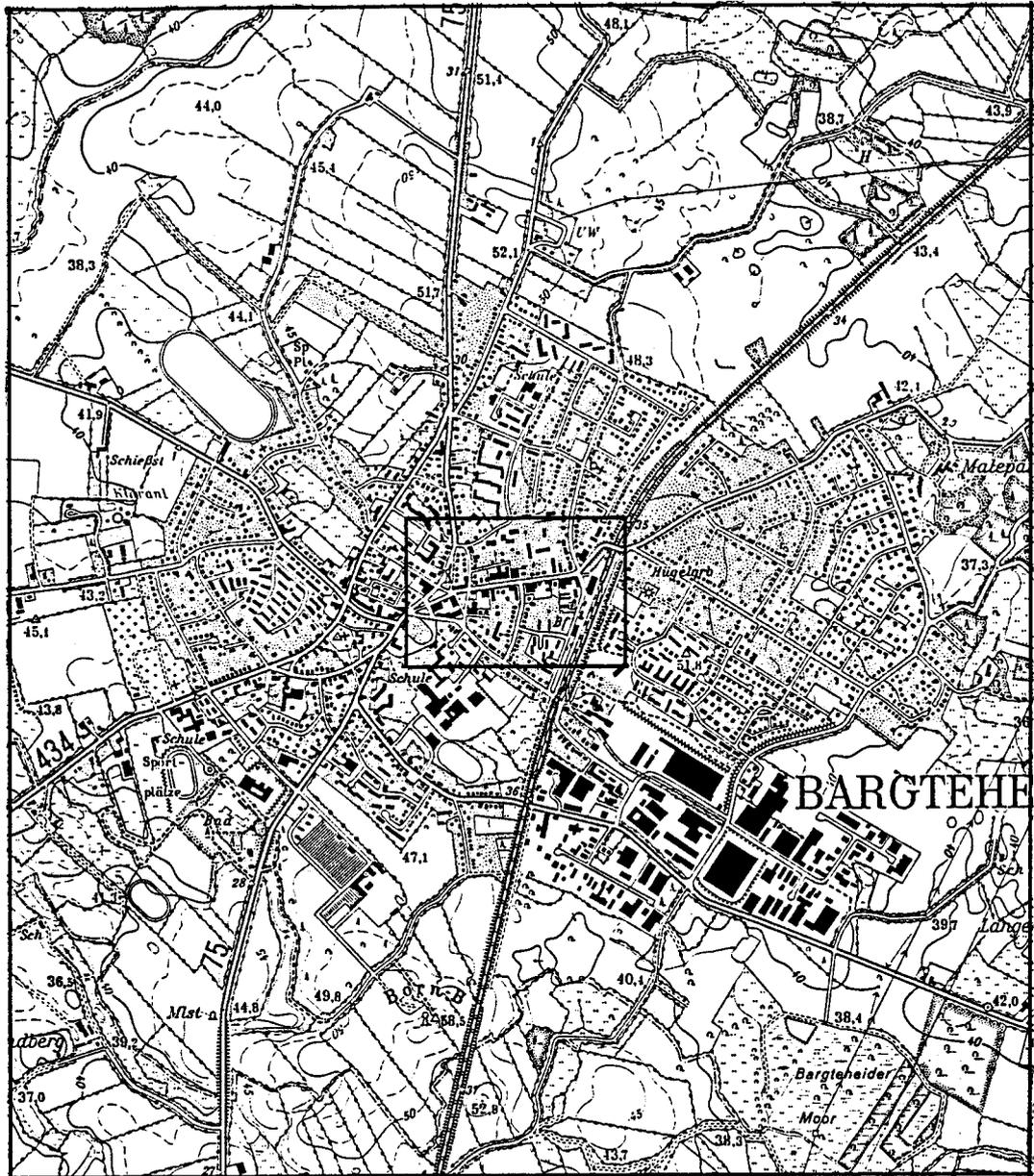
Der Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung liegt im Zentrum der Stadt Bargteheide, südlich entlang der Rathausstraße, von der Baumschulenstraße bis zum Mittelweg, im Süden begrenzt durch den Ernst-Barlach-Weg. Die Rathausstraße wird innerhalb des Plangebietes bis zur Einmündung in die Straße Am Markt (B 75) berücksichtigt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung wird ein Teil des Innenstadtbauungsplanes Nr. 13 –neu- erneut verbindlich überplant und mit zeit- und bedarfsgerechten Festsetzungsinhalten versehen, orientiert an die definierten grundlegenden Planungsvorgaben für den zentralen Innenstadtbereich. Gleichzeitig werden mit dem Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung die Flächen zum Ausbau der Rathausstraße von der Einmündung der Baumschulenstraße nach Westen bis hin zur Straße Am Markt gesichert. Hierbei werden, soweit erforderlich, auch entlang der Nordseite der Rathausstraße geringe Teilflächen der angrenzenden Baugrundstücke einbezogen. Es handelt sich um Teilflächen, die als Verkehrsflächen für den Ausbau der Rathausstraße benötigt werden.

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 -NEU- 5. ÄND. UND ERG.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes dargestellt.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide umfaßt in der Gemarkung Bargteheide, Flur 15 eine Vielzahl von Flurstücken vollständig und einige nur teilweise. Zum Nachvollzug der betroffenen Flurstücke wird auf die Flächenermittlung / Flächenverteilung unter Ziffer 10 dieser Begründung verwiesen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 26.114 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

- <b>Als Baufläche –Kerngebiet (MK)</b> die Bauflächen entlang der Südseite der Rathausstraße und der Westseite der Baumschulenstraße teilweise mit einer Fläche von ca.		8.668 qm
- <b>Als Baufläche –Mischgebiet (MI)</b> die Bauflächen entlang der Ostseite des Mittelweges und nördlich des Westteiles des Ernst-Barlach-Weges sowie südlich rückwärtig Rathausstraße gerade Nrn. 8 bis 12 mit einer Fläche von ca.		5.381 qm
davon mit GRZ 0,5 und GFZ 1,2	2.827 qm	
davon mit GRZ 0,45 und GFZ 0,9	1.293 qm	
davon mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8	1.261 qm	
- <b>Als Baufläche –Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> den Bereich entlang der Westseite der Baum- schulenstraße teilweise und nördlich der Wendeanlage des Julius-Gerken-Weges mit einer Fläche von ca.		4.945 qm
- <b>Als öffentliche Verkehrsflächen –Straßen</b> die bestehenden Straßen mit einer Fläche von ca.		5.553 qm
die Rathausstraße mit einer Fläche von ca.	2.808 qm	
die Baumschulenstraße mit einer Fläche von ca.	867 qm	
der Mittelweg mit einer Fläche von ca.	1.878 qm	
- <b>Als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Wohnweg</b> der westliche Teil des Ernst-Barlach-Weges mit einer Fläche von ca.		360 qm
- <b>Als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Geh- und Radweg</b> der östliche Teil des Ernst-Barlach-Weges sowie der Weg zwischen Ernst-Barlach-Weg Nr. 1 und Nr. 3 mit einer Fläche von ca.		364 qm
- <b>Als öffentliche Grünfläche –Parkanlage</b> eine Fläche westlich des Mittelweges mit einer Fläche von ca.		<u>843 qm</u>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<u>26.114 qm</u>

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Zur langfristigen Entwicklungssicherung des Innenstadtbereiches ist es vorgesehen, die zentralen Bereiche entlang der Rathausstraße teilweise bis zur Theodor-Storm-Straße und im Norden bis zur Einmündung Mittelweg/Am Steinkreuz bis hin zur Straße Am Markt nach neu definierten Planungszielen verbindlich zu überplanen. Es handelt sich hier grob umschrieben um den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- unter Einbeziehung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 1 bzw. des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie um Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 13b.

Die mit der vorliegenden Planung einbezogenen Bereiche anderer rechtswirksamen Bebauungspläne werden mit der Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben und gelten nicht weiter fort.

Für den Ostteil der Rathausstraße und den hieran angrenzenden Bereichen sind die verbindlichen Überplanungen nach den neu definierten Planungszielen mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung und des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 6. Änderung und Ergänzung abgeschlossen.

Zum Fortgang der Planung, sowohl für den Bereich der Rathausstraße als auch der südlich angrenzenden Bauflächen, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein weiterer Bereich der Innenstadt herausgelöst und städtebaulich teilweise völlig neu geordnet unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorgaben für den Gesamtbereich der Innenstadt.

Bei der vorliegenden 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- handelt es sich im wesentlichen um den Bereich der künftig auszubauenden Rathausstraße sowie hierzu südlich anschließenden Bauflächen bis zum Ernst-Barlach-Weg. Hierbei sind auch Grundstücke eingeschlossen, die durch die Baumschulenstraße, den Julius-Gerken-Weg, den Ernst-Barlach-Weg bzw. den Mittelweg erschlossen werden. Hiermit wird der Bereich zwischen Baumschulenstraße und Mittelweg südlich der Rathausstraße abschließend neu geordnet. Die Sicherung der Verkehrsflächen zum Ausbau der Rathausstraße wird bis zur Einmündung in die Straße Am Markt (B 75) geführt.

Die vorgesehenen Festsetzungen und Maßnahmen dienen der langfristigen Sicherung und wirtschaftlichen Stärkung des gesamten Innenstadtbereiches und sind in Teilbereichen bereits für eine kurzfristige Realisierung vorgesehen. In den übrigen Bereichen wird von einer mittelfristigen Umsetzung ausgegangen.

Die Stadt hat für diese Bereiche grundlegende Entwicklungsziele bezüglich der Nutzung und baulichen Entwicklung definiert, die unter Beachtung der sehr differenzierten Bestandsvorgaben in der Summe eingehalten werden. Dies führt dazu, daß durchaus grundstücksbezogen unterschiedliche Nutzungsvorgaben festgelegt sind. Dies wird bei Betrachtung des städtebaulichen Zieles für den Gesamtbereich als vertretbar angesehen, zumal bereits jetzt erkennbar ist, daß auch in anderen zur Überplanung vorgesehenen zentralen innerstädtischen Bereichen differenzierte Planungsinhalte zu entwickeln sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, als nunmehr 3. Teilabschnitt einer Gesamtentwicklung des Innenstadtbereiches, soll neben der wirtschaftlichen Stärkung auch die Wohnfunktion entwickelt und langfristig gesichert werden.

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung werden die funktional zusammengehörenden Bereiche in dem Quartier Baumschulenstraße/Rathausstraße/Mittelweg/Ernst-Barlach-Weg zusammengefaßt und verbindlich neu überplant. Der hieran südlich angrenzende Bereich zwischen Baumschulenstraße und Mittelweg bis hin zur Theodor-Storm-Straße wird zu gegebener Zeit gleichfalls verbindlich überplant und sofern sachlich zu begründen, mit anderen Bereichen des zentralen Innenstadtbereiches hierbei zusammengefaßt.

Nachfolgend wird auf einzelne Festsetzungsinhalte eingegangen:

Zu den Festsetzungsinhalten nach § 7 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), bezüglich der Regelungen zulässiger Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses, ist darauf hinzuweisen, daß diese Festsetzung für die Kerngebietsbauflächen des Plangebietes der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- gilt. Dies geschieht unter der Annahme, daß seitens der Stadt der Kerngebietsbereich deutlich größer als dies zufällig geschnittene Plangebiet anzusetzen ist und demnach künftig die Bereiche entlang der Rathausstraße, überwiegend beidseitig des Mittelweges, östlich der Straße Am Markt sowie bis hin zur Jersbeker Straße als Kerngebiet vorgesehen ist. Auf dieser Grundlage wird die getroffene Festsetzung innerhalb des Plangebietes der vorliegenden 5. Änderung und Ergänzung als zulässig angesehen, da dieser Planbereich dann nur ein Teil des gesamten Kerngebietes der Stadt ist.

Mit der besonderen Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben über zwei Geschoßebenen soll die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben gefördert werden, aber gleichzeitig auch eine Entwicklung in Richtung eines Kaufhauses ausgeschlossen sein.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

b) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung der Änderung des Baugesetzbuches vom 27. Juli 2001 und des Erlasses des Innenministeriums vom 20. November 2001 –IV 63 – 511.51-, Prüfung der Umweltverträglichkeit im Planungsrecht, ist festzustellen, daß eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist und auch nicht durchgeführt wird.

Bei der vorliegenden 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 – neu – handelt es sich um die Überplanung von Innenbereichsflächen, die bereits bisher verbindlich überplant worden sind und nunmehr eine andere bauliche Nutzung und Dichte zulassen sollen.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Größe von 26.114 qm, in dem neben den Bauflächen auch erhebliche Teile vorhandener Verkehrsflächen eingeschlossen sind. Die Erhöhung der baulichen Dichte durch Änderung der zulässigen Grundflächenzahlen erreicht nicht, auch nicht in seiner Gesamtheit, den für eine Vorprüfung erforderlichen Schwellenwert von 20.000 qm insgesamt zulässige Grundfläche.

Aus der Aufstellung und Gliederung der Ziffer 1b dieser Begründung ergibt sich nachfolgende vereinfachte Zusammenstellung der Nutzungen und Flächenanteile:

- Baufläche Kerngebiet	8.668 qm
- Baufläche Mischgebiet	5.381 qm
- Baufläche Allgemeines Wohngebiet	4.945 qm
- Verkehrsflächen, Straße und Wege	6.277 qm
- öffentliche Grünflächen	843 qm
	<u>26.114 qm</u>

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz ist über die Anlage 1 abzu prüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ergibt.

In Frage kommen hierbei gemäß Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ die Nummern „18.6 ff – Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ und „18.7 ff – Bau eines Städtebauprojektes“.

Hierzu ist folgendes festzustellen:

Bei einem Vorhaben nach Nr. 18.6 ff handelt es sich um den möglichen Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im bisherigen Außenbereich. Hierzu ist festzustellen, daß die Bauflächen des festgesetzten Kerngebietes, innerhalb derer der mögliche Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes realisiert werden könnte, dem Innenbereich zuzuordnen ist und bereits bisher durch Bebauungspläne verbindlich als Bauflächen festgesetzt worden sind. Aufgrund der Lage im Innenbereich ist das Vorhaben weder UVP-pflichtig noch besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles.

Bei einem Vorhaben nach Nr. 18.7 ff handelt es sich um den möglichen Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich. Hierzu ist festzustellen, daß die Bauflächen für sonstige bauliche Anlagen dem Innenbereich zuzuordnen sind und von der sich ergebenden Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl von bisher GRZ 0,25 bzw. GRZ 0,32 auf künftig GRZ 0,4, GRZ 0,45 bzw. GRZ 0,5 und mehr der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht erreicht wird.

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

Dies erschließt sich aus der Gesamtgröße der Bauflächen des Plangebietes mit ca. 18.994 qm Grundstücksfläche und sich einer ergebenden deutlich niedrigeren gesamt zulässigen Grundfläche von ca. 9.011 qm.

Weiter ist festzustellen, daß auch die Regelungen der Liste nach Nr. „18.8 für Innenbereichsgebiete“ nicht eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ergibt, da abgeleitet aus vorstehenden Ausführungen, die erforderlichen Schwellenwerte für eine Vorprüfung nicht erreicht werden.

Auf weitergehende detaillierte Ermittlungen und Berechnungen wird verzichtet.

Es wird festgestellt, daß der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes mit den hieraus begründeten Maßnahmen keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. auch keine Vorprüfung des Einzelfalles begründet.

Diese Feststellung zur Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie auch der Nichtdurchführung einer Vorprüfung des Einzelfalles, sowohl für die mögliche Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb der Kerngebietsbauflächen, wie auch der Entwicklung der gesamten Bauflächen für Städtebauprojekte, ist inhaltlich in dem Aufstellungsverfahren aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und im erforderlichen Umfange öffentlich bekanntzumachen.

Auf weitergehende Ausführungen zum Erfordernis einer Prüfung der Umweltverträglichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes wird verzichtet.

**3. Inhalt des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 – neu – 5. Änderung und Ergänzung wird im Westen, Norden und Osten, bezogen auf die Bauflächen, von den bestehenden Straßen Mittelweg, Rathausstraße und Baumschulenstraße und im Süden durch beide Teile des Ernst-Barlach-Weges eingefasst .

Mit der vorliegenden Planung werden demnach die strukturell zusammengehörigen Bereiche zum Mittelweg, zur Rathausstraße, zur Baumschulenstraße und zum Julius-Gerken-Weg hin orientiert, zusammengefasst und neu geordnet.

Das Plangebiet ist grob in 3 Teilbereiche unterschiedlicher Struktur zu gliedern. Entlang südlich der Rathausstraße befinden sich die bereits bebauten Baugrundstücke als Hauptteil der baulichen Entwicklung dieses Bereiches unter Einbeziehung eines rückwärtigen Grundstücksteiles, das gleichfalls zur Rathausstraße hin angebunden ist, jedoch mit anderen Nutzungsvorgaben belegt wird. Der Südostteil des Plangebietes zur Baumschulenstraße bzw. zum Julius-Gerken-Weg hin orientiert, umfaßt überwiegend wohnbaulich genutzte Flächen, die im gleichen Sinne weiterentwickelt werden sollen. Hierbei ist bereits jetzt auf die besondere bauliche Qualität der an der Westseite der Baumschulenstraße befindlichen Altbebauung hinzuweisen. Der südwestliche Teil des Plangebietes, zum Mittelweg hin gerichtet, ist für eine gemischt gewerbliche, wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

Der gesamte Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Fläche der Baumschulenstraße, ist bisher mit dem Bebauungsplan Nr. 13 –neu – verbindlich überplant. Bei dem Bereich der Baumschulenstraße handelt es sich um Plangebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 1, die funktional nunmehr dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden sollen.

Im Zusammenwirken mit den bereits rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 13 – neu – 6. Änderung und Nr. 13 – neu – 4. Änderung und Ergänzung ist dann der östliche Teil des zentralen Innenstadtbereiches beidseitig der Rathausstraße neu geordnet und an die künftigen innerstädtischen Zielvorstellungen angepaßt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll sodann entlang dem westlichen Teil der Rathausstraße eine der zentralen innerstädtischen Lage gerechte Nutzung entwickelt und gesichert werden. Dies betrifft die Verkehrsfläche der Rathausstraße und die hiervon südlich liegenden Bauflächen zwischen Baumschulenstraße und Mittelweg, südlich durch den Ernst-Barlach-Weg begrenzt. Darüber hinaus ist es Planungsziel, hier auch vertretbare bauliche Verdichtungen unter besonderer Berücksichtigung des Baubestandes und den vorgegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen zu entwickeln. Aus dieser Funktion und Aufgabe erkennbar erforderliche Infrastruktureinrichtungen sollen gleichzeitig mit entwickelt werden.

Die nördlich der Rathausstraße befindlichen Bauflächen werden voraussichtlich durch den zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 13 – neu – 8. Änderung neu geordnet und verbindlich überplant.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Teilbereich für die in der Innenstadt angedachten Entwicklungsüberlegungen. Für den Bereich der vorhandenen Straßenzüge Rathausstraße und Mittelweg sind gesonderte Ausbauplanungen entwickelt, die in der Plangebietsabgrenzung auf der Nordseite der Rathausstraße Eingang in den vorliegenden Bebauungsplan gefunden haben.

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

Für die Rathausstraße ist eine Ausbauplanung durch die Stadtvertretung mit Stand vom Februar 2003 festgelegt. Diese Ausbauplanung ist auch für den Westteil weiterentwickelt und festgelegt. Die Planzeichnung der erneuten Entwurfsfassung ist an die Ausbauplanung der Verkehrsfläche der Rathausstraße angepaßt und überarbeitet.

Bezüglich der Bauflächen gliedert sich das Plangebiet in 3 Teilbereiche, den Kerngebietsbauflächen zur Rathausstraße hin orientiert einschließlich eines rückwärtigen Grundstücksteiles als Mischgebietsbaufläche, den Allgemeinen Wohngebietsbauflächen zur Baumschulenstraße und zum Julius-Gerken-Weg hin orientiert und den Mischgebietsbauflächen zum Mittelweg, für einen kleinen Grundstücksteil zum Julius-Gerken-Weg hin orientiert.

### **Kerngebiet – Rathausstraße gerade Nrn. 2 bis 16 / Baumschulenstraße ungerade Nrn. 19 bis 23**

Für die Bauflächen des Plangebietes, Rathausstraße gerade Nrn. 2 bis 16 sowie Baumschulenstraße ungerade Nrn. 19 bis 23, ist die Art der baulichen Nutzung als „Kerngebiet“ (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Kerngebietes werden durch Text weitergehende teilweise umfangreiche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzungen getroffen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

Für die Baugrundstücke sind grundstücksbezogene bzw. grundstücksübergreifende überbaubare Bauflächen durch Baulinien bzw. Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Die Baulinienfestsetzung umfaßt im wesentlichen die straßenseitigen Bereiche der Grundstücke Rathausstraße gerade Nrn. 2 bis 16 / Baumschulenstraße ungerade Nrn. 19 bis 23, hier auch entlang des Mittelweges und der Baumschulenstraße.

Die Bebauung der Bauflächen des Kerngebietes ist in dreigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Weiter ist eine offene Bauweise für die Grundstücke Rathausstraße Nr. 2 und Nr. 12 sowie eine geschlossene Bauweise für die Grundstücke Rathausstraße gerade Nrn. 4 bis 10 und Nrn. 14 bis 16 sowie Baumschulenstraße ungerade Nrn. 19 bis 23 festgesetzt.

Da die Grundstücke der offenen Bauweise aufgrund der Bestandsvorgaben keinem angrenzenden Baugrundstück für eine geschlossenen Bauweise zugeordnet werden können, wird hier von einer grundstücksbezogenen offenen dreigeschossigen Bauweise ausgegangen.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist baugrundstücksbezogen individuell festgesetzt, um zum einen dem hier vorhandenen Baubestand entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, zum anderen jedoch auch die grundsätzliche Planungsvorgabe bezüglich der zu erzielenden durchschnittlichen Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl einzuhalten.

Die baugrundstücksbezogenen festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen sind von GRZ 0,51 bis GRZ 0,55 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahlen sind von GFZ 1,23 bis GFZ 1,31 festgesetzt. Mit diesen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung sollen die besonderen Entwicklungsbelange in hinreichendem Maße berücksichtigt werden. Insbesondere sind in diesen städtebaulichen Vorgaben auch Kompensationen für abzutretende Grundstücksflächen zum Ausbau der Rathausstraße bzw. der Baumschulenstraße berücksichtigt. Unter diesen Vorgaben wird die städtebaulich gewollte durchschnittliche bauliche Dichte des Innenstadtbereiches entlang der Rathausstraße mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,2 eingehalten.

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

Zur Sicherung eines ungehinderten Überganges von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den Vorderseiten der künftigen Gebäude ist auf diesen Grundstücksteilen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, das entlang den Kerngebietsbaugrundstücken verläuft. Dieses Planungsziel zur Sicherung vorderliegender Grundstücksteile für eine Begehbarkeit durch die Allgemeinheit war bereits festgesetztes Planungsziel in der bisher geltenden Bebauungsplanfassung, so daß es sich bei der nunmehr vorliegenden Festsetzung um eine individuelle Weiterentwicklung des alten Planungszieles handelt.

Um unvertretbare Höhenentwicklungen im Bereich der Rathausstraße und des Nordteiles der Baumschulenstraße im Zuge einer zulässig dreigeschossigen Bebauung auszuschließen, wird aus diesem besonderen städtebaulichen Grund eine Firsthöhenfestsetzung als Höchstgrenze getroffen. Die zulässige Firsthöhe ist mit maximal + 13,5 m über Sockelhöhe Erdgeschoß des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

### **Mischgebiet rückwärtig Rathausstraße Nr. 8 und Nr. 10**

Mit dem Bebauungsplan wird ein rückwärtig der Rathausstraße liegender Grundstücksteil des Grundstückes Rathausstraße Nr. 8 und Nr. 10 nunmehr als Mischgebietsbaufläche entwickelt. Dies geschieht im Hinblick darauf, als daß dieser Bereich künftig dienstleistungs / gewerblich / wohnbaulich genutzt werden soll und in der städtischen Zielplanung dem engeren Bereich der Rathausstraße zugeordnet wird.

Für dieses Baugrundstück rückwärtig Rathausstraße Nr. 8 und Nr. 10 ist die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Mischgebietes werden durch Text weitergehende teilweise umfangreiche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzungen getroffen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

Für das betreffende Baugrundstück sind grundstücksbezogene überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Baufläche des Mischgebietes ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und offener Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung des Baugrundstückes des Mischgebietes ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,9 festgesetzt.

Dieses Baugrundstück wird über das vorderliegende Kerngebietsbaugrundstück Rathausstraße gerade Nr. 4 bis Nr. 8 zur Rathausstraße hin erschlossen.

### **Allgemeines Wohngebiet – Baumschulenstraße ungerade Nrn. 11 bis 17 sowie Ernst-Barlach-Weg Nr. 3**

Für die Bauflächen des Plangebietes Baumschulenstraße ungerade Nrn. 11 bis 17 sowie Ernst-Barlach-Weg Nr. 3, ist die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Allgemeines Wohngebietes werden durch Text weitergehende teilweise umfangreiche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzungen getroffen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

Für die Baugrundstücke sind grundstücksbezogene bzw. grundstücksübergreifende überbaubare Bauflächen durch Baulinien bzw. Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Die Baulinienfestsetzung umfaßt im wesentlichen die straßenseitigen Bereiche der Grundstücke Baumschulenstraße ungerade Nrn. 11 bis 17, hier auch teilweise die Seiten der Gebäudestrukturen umfassend.

Die Bebauung der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist in zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze und offener Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Dies Vorgenannte gilt sowohl für den altbebauten Bereich als auch für die rückwärtigen Bauflächen, überwiegend als selbständig bebaute Bauflächen.

Aufgrund der relativ hohen städtebaulichen Qualität der Altgebäude Baumschulenstraße ungerade Nrn. 11 bis 17 sind diese als erhaltenswerte baulichen Anlagen festgesetzt. Für dieses Ensemble ist der mögliche bauliche Erweiterungsbereich nach den getroffenen Festsetzungen an die Gebäuderückseiten gelegt.

Um auszuschließen, daß in diesen rückwärtigen Bereichen Bausubstanz entsteht, die in ihrer Höhenentwicklung über die Vorgaben der Altbebauung hinausgeht, ist aus diesem besonderen städtebaulichen Grund eine Firsthöhenfestsetzung als Höchstgrenze getroffen. Die zulässige Firsthöhe ist mit maximal + 12,0 m bzw. + 12,5 m über Oberkante zugehöriger Fahrbahn der Baumschulenstraße festgesetzt.

**Mischgebiet – Mittelweg Nr. 17 sowie zugehöriger rückwärtiger Grundstücksteile**  
Für die Bauflächen des Plangebietes Mittelweg Nr. 17 sowie zugehöriger rückwärtiger Grundstücksteile ist die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Mischgebietes werden durch Text weitergehende teilweise umfangreiche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzungen getroffen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

Für die betreffenden Baugrundstücke sind grundstücksübergreifende bzw. grundstücksbezogene überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen des Mischgebietes ist in dreigeschossiger als Höchstgrenze und offener Bauweise festgesetzt, wobei weiter durch textliche Festsetzung bestimmt ist, daß auch eine viergeschossige Nutzung zulässig ist, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl eingehalten wird.

Die Nutzung der Baugrundstücke des Mischgebietes ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

**Mischgebiet – Ernst-Barlach-Weg Nr. 1 und Nr. 1a**  
Für die Bauflächen des Plangebietes Ernst-Barlach-Weg Nr. 1 und Nr. 1a ist die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

Für die Bauflächen des Mischgebietes werden durch Text weitergehende teilweise umfangreiche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzungen getroffen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

Für die betreffenden Baugrundstücke sind grundstücksübergreifende bzw. grundstücksbezogene überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen des Mischgebietes ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und offener Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke des Mischgebietes ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

### **Allgemein**

Für das gesamte Plangebiet ist durch Text bestimmt, daß Nutzungen für Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind als unzulässig festgesetzt. Diese Unzulässigkeit bezieht sich auch auf fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung, soweit diese gewerblich betrieben werden. Dies geschieht insbesondere auch im Zusammenhang mit dem im Nahbereich bestehenden Funkturm an der Ecke Am Markt / Wurth bzw. den anderen vorhandenen Mobilfunksende und – empfangsanlagen im Stadtgebiet.

Für den Bereich aller Baugrundstücke des Plangebietes gilt die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide aus dem Jahre 2001. Hierzu ist unter Ziffer 11 dieser Begründung eine Übersicht mit Abgrenzung der Teilbereiche des Geltungsbereiches der Satzung sowie die Bezeichnung der für die verschiedenen Baugrundstücke geltenden Teilbereiche A und B wiedergegeben. Auf der Planzeichnung ist ein Ausschnitt der Satzung im Maßstab 1 : 5.000 als Übersicht wiedergegeben.

Für den Bereich der gesamten bebauten Ortslage der Stadt Bargteheide, mit Ausnahme der Gewerbegebiete, ist die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung aufgestellt. Diese Ortsgestaltungssatzung 2001 hat eigenständigen Rechtscharakter und ist in Zukunft für die betreffenden Bereiche des Plangebietes über die Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im geringen Umfang flächenhafte Grünelemente als Baumgruppen bzw. prägende Einzelbäume, deren Erhalt durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes innerhalb dieses zentralen innerstädtischen Plangebietes sind nur begrenzt durch entsprechende Festsetzungen flächenhafter Grünelemente berücksichtigt. Bei den erkennbar erforderlichen Ausgleichsflächen, insbesondere für die Umgestaltung des Mittelweges, wird davon ausgegangen, daß das Vorhalten und die Sicherung dieser Flächen nur außerhalb des Plangebietes in Form einer „Poolfläche“ durch die Stadt vorgenommen werden kann, dies wird weitergehend unter Ziffer 6b der Begründung erläutert.

Die Oberflächenentwässerung geschieht hier über die Ableitung zu bereits bestehenden Regenwasserrückhaltungen außerhalb des Plangebietes und weiter in vorhandene Vorflutsysteme. Eine Überprüfung der vorhandenen Leistungsfähigkeiten hat ergeben, daß diese innerhalb des Bereiches der Rathausstraße neu entwickelt werden müssen und zusätzlich eine neu einzurichtende Ableitung über den Bereich der Baumschulenstraße

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

nach Süden hin erforderlich wird. Dies wird an anderen Stellen der Begründung weitergehend erläutert.

Die Belange des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm der hochbelasteten Straßenzüge sind bereits durch die getroffenen passiven Schallschutzmaßnahmen in hinreichendem Maße gesichert. Die seinerzeit zugrunde gelegten Verkehrsmengendaten gelten nach wie vor und begründen keine erneute Überprüfung.

Neben der Erschließung durch die vorhandenen Straßenzüge Mittelweg, Rathausstraße und Baumschulenstraße ist das Plangebiet auch von untergeordneten Wegen, zum Teil auch als privates Gehrecht, durchzogen. Hiermit kann eine enge Vernetzung fuß- und radläufigen Verkehrs gesichert werden. Die gebietsnotwendigen Flächen für das Parken sind in der Rathausstraße bzw. dem Mittelweg in Längs-, Schräg- und Senkrechtaufstellung festgelegt.

Für den Bereich des Mittelweges ist im Zuge der verkehrlichen Ausbauplanungen der Rathausstraße und des Mittelweges auch eine Umgestaltung des hier bereits vorhandenen Grünflächenbereiches der Parkanlage vorgesehen. In diesem Parkanlagenbereich befindet sich eine Wasserfläche, die seinerzeit in das Oberflächenentwässerungssystem eingebunden war, nunmehr jedoch nicht mehr für eine Regenwasserrückhaltung oder ähnliches erforderlich ist. Dieser Wasserflächenbereich soll, losgelöst von diesem Planverfahren, in die Umgestaltungsmaßnahmen des Mittelweges eingebunden werden. Sofern ein grünordnerischer Fachbeitrag für die Neugestaltung der Grünanlage einschließlich Wasserfläche erforderlich ist, soll dies zu gegebener Zeit berücksichtigt werden.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung wird durch die bestehenden Straßen Baumschulenstraße, Rathausstraße und Mittelweg direkt erschlossen. Für einzelne südlich liegende Baugrundstücke erfolgt die Erschließung über den Julius-Gerken-Weg und den Westteil des Ernst-Barlach-Weges. Die Anbindung für den Ernst-Barlach-Weg erfolgt für das Grundstück Nr. 1 in Richtung Mittelweg und für das Grundstück Nr. 1a in Richtung Julius-Gerken-Weg.

Diese vorhandenen Straßen und Wege befinden sich in den betreffenden Bereichen in unterschiedlichen Ausbauzuständen unterschiedlichen Charakters.

Für den Bereich der Rathausstraße ist eine umfangreiche Umgestaltung vorgesehen, für die die Planungen auf anderer Planungsebene abgeschlossen sind. Dies bezieht auch den Bereich des Mittelweges und den Nordteil der Baumschulenstraße außerhalb des Plangebietes mit ein.

Die Rathausstraße ist als innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit einer Teilfunktion als Erschließungsstraße der angrenzenden Grundstücke als Verkehrszug mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h vorgesehen. Dies ist in der Führung der Fahrbahn in hinreichendem Maße berücksichtigt. Lediglich aus der Notwendigkeit der Anordnung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Schrägaufstellung in einzelnen Teilbereichen der Rathausstraße ergeben sich geringfügige Verschwenkungen der Fahrbahngradienten, die jedoch durch hinreichend große Versätze ausgeglichen werden, um die Fahrdynamik im erforderlichen Umfang zu sichern.

Es ist darauf hinzuweisen, daß die Rathausstraße westlich des bestehenden Kreisverkehrs Voßkuhlenweg/Bahnhofstraße nicht mehr Kreisstraße, sondern Gemeindestraße ist. Die Kreisstraße 12 wird nunmehr über die Bahnhofstraße bis zur Einmündung in den Südring geführt.

Mit der vorliegenden Planung wird das Ergebnis der gesonderten Ausbauplanung der Rathausstraße, der Baumschulenstraße und des Mittelweges mit Stand Februar 2003 in den Entwurf des Bebauungsplanes eingestellt und durch die notwendigen und erforderlichen Festsetzungen gesichert. Hierbei sind umfangreiche notwendige Eingriffe in die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücksbereiche zur Sicherung des Ausbaues der Rathausstraße vorgesehen, die zusammen mit den verbleibenden Grundstücksbereichen entlang der Rathausstraße überwiegend bis zu den jeweiligen künftigen baulichen Anlagen der Hochbauten (Baulinie) als Gehrecht für die Allgemeinheit auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden sollen. Hiermit wird eine den zentralen innerstädtischen Erfordernissen angepaßte Verkehrsfunktion dieser Straßen im öffentlichen und privaten Bereich gesichert. Ein derartiges Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit war bereits in der bisherigen verbindlichen Überplanung festgesetzt.

Mit dem vorliegenden Plangebiet des Bebauungsplanes werden die vollständigen künftigen öffentlichen Verkehrsflächen der Rathausstraße auch im Bereich der nördlich liegenden Grundstücke einbezogen und festgesetzt. Es sind daher die Grundstücke Rathausstraße ungerade Nr. 1 bis Nr. 13a mit diesen Flächenanteilen der künftigen Rathausstraße Plangebietsbestandteil.

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

Für den Ausbau des Nordteiles der Baumschulenstraße ist die notwendige Verkehrsfläche einschließlich des an der Westseite neu geführten Radweges und Fußweges durch den Festsetzungsinhalt des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung bis in Höhe des Grundstückes Baumschulenstraße 22 gesichert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nunmehr ein Teilbereich der Baumschulenstraße, vom Grundstück Baumschulenstraße 20 bis zur Einmündung des Traberstieges einbezogen. Für den hier vorgesehenen Ausbau werden die erforderlichen Verkehrsflächen mit dem Bebauungsplan gesichert. Hierbei wird der betreffende Bereich der Baumschulenstraße, bisher durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1 gesichert, nunmehr Bestandteil der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13.

Da die Baumschulenstraße in diesem Bereich hinreichend leistungsfähig ist, besteht kein Erfordernis zu einer grundlegenden Umgestaltung in diesem Bereich bis zur Einmündung Traberstieg. Der vorhandene Ausbauquerschnitt der Baumschulenstraße wird daher in der Planung berücksichtigt. Es ist lediglich im Nordteil ein Übergangsbereich der verschiedenen Querschnitte im Zuge des geplanten Teilausbaus des Nordteiles der Baumschulenstraße zu entwickeln.

Die Ausbauplanung des südlichen Teiles des Mittelweges einschließlich der Umgestaltung zur Anordnung von Parkplätzen auf seiner Westseite wird in den Bebauungsplan als Verkehrsfläche übernommen und festgesetzt. Der hier vorhandene Grünbereich einschließlich der bisherigen Wasserfläche wird bis hin zu den westlich angrenzenden Baugrundstücken als öffentlicher Grünflächenbereich neu entwickelt und geordnet .

Der Ernst-Barlach-Weg wird in seinem Ostteil als Geh- und Radweg und in seinem Westteil aufgrund der bestehenden teilweisen Grundstückerschließungsfunktionen als Wohnweg geführt, die Funktion als Geh- und Radweg ist hier eingebunden. Für diese privaten Grundstückerschließungen sind daher Fahrrechte zugunsten der Grundstücke Ernst-Barlach-Weg Nr. 1 und Nr. 1a festgesetzt und angebunden an den Mittelweg bzw. Julius-Gerken-Weg.

Der Ernst-Barlach-Weg, bestehend aus seinem West- und Ostteil, ist wichtiger Bestandteil des Radverkehrskonzeptes Bargtheide. Ihm kommt auch künftig eine große Bedeutung für die Führung des Radverkehrs in ostwestlicher Richtung zu. Diese Funktion ist bei den vorgesehenen Ausgestaltungen der Verkehrsfläche zu berücksichtigen.

Neue Verkehrsbezüge im öffentlichen Bereich werden nicht entwickelt. Da die Ausbauplanungen für die vorgenannten betroffenen Straßenzüge einen hinreichenden Stand erreicht haben, jedoch teilweise sehr individuelle Querschnittsformen haben, ist in der Planzeichnung lediglich die Verkehrsfläche dieser Straßenzüge festgesetzt unter gleichzeitiger Festsetzung der in den Verkehrszügen vorgesehenen Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Längs-, Schräg- bzw. Senkrechtaufstellung.

Diese Straßenzüge sind mit ihren Regelquerschnitten auf der Planzeichnung entsprechend dargestellt, soweit der Ausbau bzw. die Ausbauplanung abgeschlossen ist. Dies trifft für den Nordteil der Baumschulenstraße, der Rathausstraße und den Mittelweg zu.

Die dargestellten Regelquerschnitte sind in der Planzeichnung entsprechend markiert und bezeichnet. Hierbei sind sehr individuelle Querschnitte auch unter Berücksichtigung der

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 -NEU- 5. ÄND. UND ERG.

jeweiligen angrenzenden Grundstückssituationen beispielhaft dargestellt. Die Maßangaben außerhalb des jeweiligen Regelquerschnittes der Rathausstraße sind nur beispielhaft und können im Bereich der einzelnen Grundstücke durchaus variieren. Weitergehende Lagedarstellungen sind in der gesonderten Ausbauplanung für diese Straßenzüge dargestellt, losgelöst von diesem vorliegenden Planverfahren. Auf weitergehende Ausführungen zu dem vorgesehenen umfangreichen Straßenausbau wird daher nachfolgend verzichtet und auf die Inhalte der gesonderten Ausbauplanung verwiesen.

Für die Kerngebietsbaugrundstücke entlang der Rathausstraße und der Baumschulenstraße sind zwischen den künftigen Grundstücksgrenzen zur Rathausstraße bzw. Baumschulenstraße und den vorderen Baulinien Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit in teils unterschiedlicher Breite festgesetzt. Hiermit soll ein städtebaulich gewünschter gleichmäßiger Übergang zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den angrenzenden Kerngebietsbaugrundstücken in diesem zentralen innerstädtischen Bereich sichergestellt werden.

Innerhalb des festgesetzten Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit in der Nordostecke des Grundstückes Rathausstraße Nr. 16/Baumschulenstraße Nr. 19 - 23 ist eine Freiflächennutzung zugunsten der auf diesem Grundstück bestehenden gewerblichen Betriebe, wie z. B. Gastronomie, Einzelhandel oder ähnlich, vorgesehen in einer Größenordnung von ca. 36 qm.

**4. Erschließungsmaßnahmen**  
**b) Ver- und Entsorgung**

**Trink- und Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

**Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Versorgungsleitungssystem mit Trink- und Brauchwasser durch vorhandene Hydranteneinrichtungen in gebietsspezifischem erforderlichem Umfang gesichert. Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden.

**Elektrische Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG für das gesamte Plangebiet sichergestellt. Die mitgeteilten unterirdischen Hauptversorgungsleitungen (Mittelspannung) sind in der Planzeichnung dargestellt und entsprechend festgesetzt. Weiter wird auf die Hinweise unter Ziffer 9b dieser Begründung verwiesen. Entsprechende Ergänzungen der Versorgungseinrichtungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

**Erdgas**

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GmbH sichergestellt. Ergänzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Zur Sicherung eventuell notwendiger Ergänzungen der Versorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten.

**Telekommunikation**

Die Stadt Bargtheide ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargtheide angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in öffentlichen und privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist die Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Heide, Bezirksbüro Netze 29, Schillstraße 1 – 3 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88- 47 70 so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen.

Kabel Deutschland, Tochtergesellschaft der Deutschen Telekom AG, ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

Vorpommern GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Kiel, Krusenrotter Weg 71 in 24113 Kiel, Telekontakte 0431 / 6405 3301 über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargtheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargtheide. Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Die Stadt Bargtheide betreibt den Aufbau eines Kanalinformationssystems. Hierfür sind besondere Dokumentationen für neu verlegte Kanalsysteme erforderlich. Darüber hinaus ist es vorgesehen, bestehende bzw. neu zu errichtende Abwasserpumpstationen in ein Notrufsystem einzubinden. Dies ist im Zuge der betreffenden Ausbauplanungen und Realisierungen zu beachten und soweit erforderlich auch mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.

### **Oberflächenwasser**

Die anfallenden Oberflächenwasser sind für den Bereich des Plangebietes über die Entsorgungsleitungssysteme abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems, insbesondere im privaten Bereich, sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Über dieses Entsorgungsleitungssystem werden die anfallenden Oberflächenwasser bestehenden Regenwasserkläranlagen zugeleitet, gereinigt und rückgehalten entsprechend dem vorhandenen Leitungssystem.

Im Zuge der Ausbauplanung für die Rathausstraße und die angrenzenden Bereiche der Baumschulenstraße sowie des Mittelweges sind Untersuchungen zum Nachweis der Leistungsfähigkeit des Ableitungssystems und der vorhandenen Kläranlage bzw. die zugehörigen Regenwasserrückhaltebecken durchzuführen. Das Ergebnis ist in der Ausbauplanung zu berücksichtigen bezüglich der Leitungsführung und der Dimensionierung. Soweit erforderlich, sind auch die Rückhaltesysteme zeitgerecht hierauf einzurichten. Da die vorhandenen Bauflächen in ihrer Gesamtheit bereits jetzt eine überwiegende geschlossene Oberflächenversiegelung aufweisen, sind die zu erwartenden Wechselwirkungen aufgrund der Erhöhung der baulichen Dichte und der langfristig orientierten zeitlichen Umsetzung der möglichen Bauvorhaben in die Abwasser- und Oberflächenwasserableitungsplanung einzubeziehen.

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

Da die notwendigen hydraulischen Nachweise zur Schmutzwasser- und Oberflächenwasserableitung erst mit der Ausbauplanung der Rathausstraße erstellt werden, wird kein abschließendes Ergebnis in die Begründung aufgenommen. Es wird aufgrund einer überschläglichen Überprüfung zur Oberflächenentwässerung jedoch davon ausgegangen, daß die erforderliche Ableitung sichergestellt werden kann unter vollständiger Erneuerung der Oberflächenentwässerung in der Rathausstraße und einer zusätzlichen Ableitung als Neuanlage über die Baumschulenstraße nach Süden hin. Bei der Schmutzwasserentsorgung wird davon ausgegangen, daß mit Sanierungsmaßnahmen im Bereich der auszubauenden Straßenzüge die Leistungsfähigkeit des Leitungssystems gesichert werden kann.

Die Wasserfläche im Bereich der Grünanlage am Mittelweg ist nicht als Bestandteil in das Oberflächenentwässerungssystem eingebunden. Er hat somit keine Regenwasserrückhaltefunktion und kann aus diesem Grunde im Zuge der hier vorgesehenen Um- und Neugestaltung entsprechend eingebunden werden als innerstädtische Wasserfläche.

Zur möglichen Oberflächenwasserversickerung ist darauf hinzuweisen, daß im Plangebiet mit Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel zu rechnen ist. Von daher wird eine Oberflächenwasserversickerung anfallenden unbelasteten Dachflächenwassers nur begrenzt möglich sein. Aus diesem Grunde wird auf entsprechende Regelungen zur Oberflächenwasserversickerung durch textliche Festsetzungen verzichtet.

**5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung wird auf seiner Nordseite durch die Rathausstraße, im Osten durch die Baumschulenstraße und im Westen durch den Mittelweg begrenzt. Die vorgenannten Straßenzüge befinden sich, bezogen auf die Bauflächen, vollständig, bzw. bezogen auf die Baumschulenstraße, teilweise innerhalb des Plangebietes.

Während von der Baumschulenstraße und dem Mittelweg davon auszugehen ist, daß es sich um innergebietsliche Verbindungs- und Erschließungsstraßen mit einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung handelt, die sich im wesentlichen als Ziel- und Quellverkehr darstellt und für den Bereich der Baumschulenstraße einen zusätzlichen Verkehrsanteil aufgrund der hier vorgesehenen Anbindung der größeren Gemeinschaftsstellplatzanlagen, rückwärtig Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 26 beinhaltet, hat die Rathausstraße eine deutlich höhere Verkehrsbelastung.

Prognosebelastungen für die Rathausstraße, unter Berücksichtigung verschiedener Rahmenbedingungen, sind in einer aktuellen Verkehrsuntersuchung der Stadt ermittelt.

Eine lärmtechnische Untersuchung für den Innenstadtbereich der Stadt Bargteheide ist als gutachtliche Untersuchung durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek, mit Stand vom 15. Juli 1998, erstellt. Aufgrund nicht erkennbar wesentlicher Veränderungen der Verkehrsmengendaten, auch als Prognosebelastung, wird davon ausgegangen, daß eine Aktualisierung der Untersuchung nicht erforderlich ist und somit auch für diesen Bebauungsplan angewandt wird.

In dieser lärmtechnischen Untersuchung sind die für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung zu berücksichtigenden Verkehrsbelastungen auf der Grundlage des amtlichen Zählergebnisses und der aktuellen Verkehrsuntersuchung mit den ermittelten Prognosebelastungen eingestellt.

Aus dieser Verkehrsuntersuchung ist abzuleiten, daß die erforderlichen Belange des Schallschutzes in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind, da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vertretbar realisiert werden können.

In der Anlage 4 der lärmtechnischen Untersuchung für den Innenstadtbereich der Stadt Bargteheide sind die zu berücksichtigenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in einer Übersicht dargestellt. Diese Abgrenzungen der verschiedenen Lärmpegelbereiche sind in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen und als Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche mit zugehörigen, weitergehenden textlichen Festsetzungen des passiven Schallschutzes festgesetzt.

Mit den getroffenen Maßnahmen sind die Belange des Schallschutzes aus den hochbelasteten Verkehrszügen in hinreichendem Maße berücksichtigt. Auf die weitergehende Übernahme von Inhalten aus der lärmtechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Masuch + Olbrisch, mit Stand vom 15. Juli 1998, wird verzichtet. Diese lärmtechnische Untersuchung ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Der Inhalt der Lärmuntersuchung –Parkpalette- -Neubearbeitung-, erstellt durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek, mit Stand vom 22. April 2002, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung,

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

ist bezüglich der Auswirkungen auf die Baumschulenstraße zu beachten. In weiterer Auswertung dieser Untersuchung ist festzustellen, daß die möglichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen aufgrund der Gemeinschaftsstellplatzanlage sich nicht unverträglich auf die Baugrundstücke entlang der Baumschulenstraße auswirken. Es werden daher für die westlich der Baumschulenstraße gelegenen Baugrundstücke keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Eine weitere Entlastung der Baumschulenstraße wird sich bezüglich der vorgenannten Gemeinschaftsstellplatzanlage, rückwärtig Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 26 ergeben, in dem künftig davon auszugehen ist, daß eine weitere Zufahrtnahme hierzu direkt an die Rathausstraße vorgenommen werden kann.

Die Lärmuntersuchung –Parkpalette- vom 22. April 2002 ist Anlage und Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung und damit jedermann zugänglich. Auf eine Zuordnung dieser Untersuchung auch zum Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung wird verzichtet.

Belange aus Intensivtierhaltungen sind nach vorliegendem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen.

Die Stadt geht davon aus, daß mit den getroffenen Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes die bekannten Belange in hinreichendem Maße gesichert sind.

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

### 6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

#### a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung handelt es sich um einen Bauflächenbereich, der auf seiner Nordseite durch die Rathausstraße, im Osten durch die Baumschulenstraße und im Westen durch den Mittelweg begrenzt wird. Hierbei ist der Teil der Baumschulenstraße vor den Grundstücken ungerade Nr. 9 bis Nr. 17 aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 herausgelöst und dem vorliegenden Plangebiet zugeordnet.

Es handelt sich hier um einen kleinen Teil des zentralen Innenstadtbereiches. Dieses relativ gleichmäßig strukturierte Gebiet ist entlang der Baumschulenstraße, Rathausstraße und Mittelweg sowie von der Wendeanlage des Julius-Gerken-Weges her bebaut. Innerhalb des Plangebietes sind keine wesentlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden bzw. vorgesehen. Lediglich der Bereich des Mittelweges beinhaltet Infrastruktureinrichtungen.

Mit der vorgesehenen Planung ergibt sich eine deutliche Anhebung der baulichen Dichte innerhalb der Bereiche der bisherigen Baugrundstücke und eine Umnutzung in Richtung Kerngebiet entlang der Rathausstraße.

Das Plangebiet wird nicht durch vorhandenen linearen Grünbestand gegliedert bzw. durch flächenhaften Grünbestand aufgelockert. Lediglich im Bereich der westlichen Seitenfläche des Mittelweges befindet sich umfangreicher flächenhafter Grünbestand mit einer einbezogenen Wasserfläche.

In diesem kleinen Teilbereich ist eine Umgestaltung der Verkehrsfläche des Mittelweges mit zusätzlicher Anordnung von Parkplätzen auf der Westseite vorgesehen. Weiter ist es Ziel, die hier vorhandene innerstädtische Grünfläche neu zu gestalten und aufzuwerten und die vorhandene Wasserfläche gestalterisch einzubinden.

Auf verschiedenen Baugrundstücken befinden sich einige wenige erhaltenswerte Einzelbäume bzw. Baumgruppen. Soweit ein Erhalt als erforderlich angesehen wird, sind diese Einzelbäume bzw. Baumgruppen entsprechend festgesetzt. Die übrigen Bäume mit nicht erhaltenswertem Charakter sind als vorhandener Baumbestand dargestellt.

Aufgrund der besonderen Anforderungen zur baulichen Verdichtung dieses zentralen innerstädtischen Bereiches erscheinen Maßnahmen über grünordnerische Erhaltungsfestsetzungen hinaus innerhalb des Plangebietes als nicht sinnvoll. Es wird davon ausgegangen, daß mit dem Schutz des erhaltenswerten Großgrünbestandes für den Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Stadtgebiet hinreichend Genüge getan worden ist. Für die sich ergebenden ausgleichspflichtigen Eingriffe stehen nicht genügend Flächen als Ausgleichsflächen zur Verfügung. Von daher sollen diese Belange von seiten der Stadt außerhalb des Plangebietes in einer sogenannten „Poolfläche“ als Ersatzmaßnahme ausgeglichen und gesichert werden.

Insbesondere sieht die Stadt durch die vorliegende Regelung des Bebauungsplanes kein Erfordernis zur Erstellung eines Grünordnungsplanes. Die erforderlichen Belange werden hinreichend mit dem Bebauungsplan geregelt und im Detail unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung weitergehend erläutert.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft  
Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den neuen Regelungen des Baugesetzbuches sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung handelt es sich um einen Bereich, der bereits bisher verbindlich überplant ist. Für den Gesamtbereich des Plangebietes einschließlich der Rathausstraße und den daran anschließenden südlichen Bauflächen sowie der Fläche des Mittelweges gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 13 –neu- in seiner Ursprungsfassung. Lediglich der nunmehr einbezogene Teil der Baumschulenstraße vor den Grundstücken ungerade Nr. 9 bis Nr. 17 ist bisher durch den Bebauungsplan Nr. 1 verbindlich überplant. Für diese beiden Bebauungspläne, Nr. 13 –neu- und Nr. 1, gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung 1977.

Mit der vorliegenden Änderung und Ergänzung ergeben sich insbesondere Veränderungen der baulichen Dichte und Nutzung der bisherigen Baugrundstücke zwischen Rathausstraße, Mittelweg und Baumschulenstraße sowie südlich begrenzt durch den Ernst-Barlach-Weg und der Wendeanlage des Julius-Gerken-Weges. Mit dem Bebauungsplan werden auch die Verkehrsflächen der Rathausstraße, des Mittelweges und der Baumschulenstraße überarbeitet und geändert. Hiernach ergibt sich für die Rathausstraße und den Mittelweg eine Erhöhung der künftigen Verkehrsflächen und für den betreffenden Bereich der Baumschulenstraße eine planungsrechtliche Anpassung an den jetzigen Ist-Zustand, was einem planerischen Rückbau entspricht, da die Baumschulenstraße bisher in einem breiteren Regelquerschnitt festgesetzt war. Für den Bereich des Ernst-Barlach-Weges ergeben sich keine Veränderungen der Verkehrsflächen.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus den Änderungen des Planinhaltes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Baugesetzbuch ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes bezüglich der zulässigen Grundflächenzahlen und der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung mit den entsprechenden zulässigen Obergrenzen durch die neue verbindliche Überplanung für die Baugrundstücke ins Verhältnis zu setzen.

In dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 13 –neu- ist für den Bereich der Grundstücke Ernst-Barlach-Weg Nr. 3 und Baumschulenstraße ungerade Nrn. 11 bis 17 die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25 festgesetzt. Für die übrigen Baugrundstücke des Plangebietes entlang dem Nordteil der Baumschulenstraße, südlich der Rathausstraße sowie östlich des Mittelweges und nördlich des westlichen Teiles des Ernst-Barlach-Weges ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit bisher 0,32 festgesetzt.

In der für diese Planfassung geltende Baunutzungsverordnung 1977/1986 sind keine Obergrenzenregelungen zusätzlicher Versiegelung durch Nebenanlagen und sonstiges festgesetzt. Dies heißt, daß hier letztendlich Oberflächenversiegelungsanteile als Gesamtversiegelung mit keiner Obergrenze festgesetzt sind. Hiernach ist festzustellen, daß für die Baugrundstücke des Plangebietes als Kerngebiet, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet sich keine zu berücksichtigenden Eingriffe durch die nunmehr zulässigen zusätzlichen Oberflächenversiegelungsanteile ergeben.

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 -NEU- 5. ÄND. UND ERG.

Für die Baugrundstücke ist demnach keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden erforderlich.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus den Änderungen des Planinhaltes bezüglich der Verkehrsflächen der Baumschulenstraße, der Rathausstraße, des Mittelweges und des Ernst-Barlach-Weges Eingriffe- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Baugesetzbuch ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt bezüglich der Verkehrsflächen und der auf den angrenzenden Grundstücken getroffenen Gehrechten bezüglich der bisher zulässigen Oberflächenversiegelung mit den entsprechenden künftigen Oberflächenversiegelungen der neuen Verkehrsflächen ins Verhältnis zu setzen.

Für den Bereich der Rathausstraße ergeben sich keine zu berücksichtigenden Eingriffe durch zusätzliche Oberflächenversiegelungsanteile, da die Rathausstraße mit ihren Seiteneinrichtungen bereits besteht und die künftig hinzukommenden Grundstücksteile, mit geringen Ausnahmen, bereits heute vollständig versiegelt sind und sich hier letztendlich nur eine Neuordnung zur Abtrennung der Straßenflächen ergibt. Hierbei sind auch Flächen des bereits bisher festgesetzten Gehrechtes einbezogen.

Für den Bereich der Baumschulenstraße innerhalb des Plangebietes ist keine Veränderung des bisherigen Ausbauquerschnittes vorgesehen, so daß sich auch hier keine zusätzlichen Oberflächenversiegelungsanteile ergeben.

Für den Bereich des Mittelweges ist eine Umgestaltung der Verkehrsfläche unter Zuordnung zusätzlicher Parkplatzflächen vorgesehen. Auch der übrige Teil des Grünbereiches soll umgestaltet werden. Hierfür ergeben sich zu berücksichtigende Eingriffe durch zusätzliche Oberflächenversiegelungsanteile.

Zum besseren Nachvollzug wird die nachfolgende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung vorhabenbezogen durchgeführt.

### *Umgestaltung des Mittelweges*

Für die Umgestaltung des Mittelweges ergeben sich Eingriffe in den bisher festgesetzten Grünflächenbereich, bei dem insgesamt eine Fläche von ca. 400 qm für die Aufweitung der Verkehrsflächen und die zusätzliche Schaffung von öffentlichen Verkehrsflächen als Parkplätze in Senkrechtaufstellung neu versiegelt werden.

Ausgleichsbedarf:

Umgestaltung Mittelweg:  $400 \text{ qm} \times 1,0 \times 0,5 =$  200 qm  
200 qm

Für die Maßnahmen der Umgestaltung des Mittelweges besteht ein Ausgleichsbedarf von 200 qm. Dieser ist nicht innerhalb des Plangebietes zu sichern. Er wird auf den „Poolflächen“ der Stadt Bargteheide ausgeglichen, verrechnet und gesichert.

Die Kosten des notwendigen Ausgleiches werden gemäß § 1a Baugesetzbuch der Ausbaumaßnahme und Neugestaltung des Mittelweges zugeordnet.

Die Kosten werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

*Umgestaltung Mittelweg*  
200 qm Ausgleichsbedarf = voraussichtlich 1.700,00 € Ausgleichskosten

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

Innerhalb der verbleibenden Grünfläche –Parkanlage- westlich des Mittelweges ist auch eine Umgestaltung der hier vorhandenen innerstädtischen Wasserfläche vorgesehen, bei der davon ausgegangen wird, daß mit dieser Umgestaltung sich keine ausgleichspflichtigen Eingriffe ergeben.

Andere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht zu berücksichtigen.

Unter diesen Annahmen und Regelungen sowie der Begrenztheit des Plangebietes wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes zum vorliegenden Bebauungsplan verzichtet. Die notwendigen Regelungen werden hinreichend mit dem Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes und den dazu ggf. abzuschließenden städtebaulichen Verträgen gesichert.

**7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Bargteheide vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Stadt nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) 1997 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

**8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung ergeben sich innergebietsliche Erschließungskosten für die Neuanlage und Umgestaltung der Rathausstraße für den Gesamtquerschnitt dieses Straßenzuges und für die Baumschulenstraße für die westlichen Ergänzungsflächen vor Nr. 19 bis 23.

Für den Südteil der Baumschulenstraße, innerhalb des Plangebietes gelegen und bisher mit dem Bebauungsplan Nr. 1 verbindlich überplant, ergibt sich keine Umgestaltung der Verkehrsflächen bis zur Einmündung des Traberstieges. Der vorhandene Ausbau wird mit der vorliegenden Planung lediglich planungsrechtlich gesichert.

Für den Ernst-Barlach-Weg und den hiervon nach Norden abgehenden Weg sind gleichfalls keine Umgestaltungen vorgesehen, so daß sich hierfür keine weiteren Erschließungskosten ergeben.

Für den Mittelweg ist eine Umgestaltung der Verkehrsflächen unter gleichzeitiger Zuordnung neu zu entwickelnder Parkplätze auf seiner Westseite vorgesehen. Diese Umgestaltung und Neuanlage ist mit ihren Erschließungskostenanteilen nachfolgend aufgeführt.

Weiter ist der verbleibende westliche Teil des Mittelweges bis hin zur vorhandenen Bebauung als Bestandteil des öffentlichen Straßenraumes zur Umgestaltung vorgesehen und soll hier als Platz mit angemessener Begrünung neu entwickelt werden.

Für den Bereich der Rathausstraße bis zur Einmündung in die Straße Am Markt sind auf anderer Planungsebene gesonderte Ausbauplanungen entwickelt, die auch den Bereich des Nordteiles der Baumschulenstraße und den Nordteil des Mittelweges umfassen. Diese Ausbauplanungen sind als Festsetzungsinhalt in die Planzeichnung übernommen und mit der Entwurfsfassung geringfügig geändert und an die nunmehr vorgesehene Ausbauplanung, Stand Dezember 2002, angepaßt.

Da die Ausbaukosten der Rathausstraße, des Nordteiles der Baumschulenstraße und des Mittelweges verschiedenen Planbereichen zugeordnet werden, wird die nachfolgende Kostenermittlung straßen- und maßnahmenbezogen aufgeführt, um eine sachgerechte Zuordnung zu teilweisen bereits rechtswirksamen Bebauungsplänen als auch künftig noch aufzustellenden Bebauungsplänen zu ermöglichen. Weiter wird für die einzelnen Abschnitte auch angegeben, inwieweit die Kosten nach dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG) umzulegen sind bzw. als Einzelmaßnahme allein von der Stadt zu tragen sind.

***Baumschulenstraße***

Für die Baumschulenstraße ist eine Erweiterung der Verkehrsfläche auf der Westseite um einen Sicherheitsstreifen, um einen in beiden Richtungen befahrbaren Radweg und die Anlegung eines neuen Gehweges vorgesehen. Als verkehrsdämpfende Maßnahme ist in Höhe des Grundstückes Baumschulenstraße 24 eine Fahrbahnverengung und Umgestaltung der Fahrbahnführung vorgesehen. Die planungsrechtliche Sicherung geschieht mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung.

Zum besseren Nachvollzug wird diese Kostenermittlung aus dem vorgenannten Bebauungsplan übernommen.

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

	Veranlagung nach KAG
Baumschulenstraße	
A. Grunderwerb	18.000,00 €
B. Verkehrsflächen	
Radweg	5.200,00 €
Gehweg	9.600,00 €
Fahrbahnumgestaltung	<u>6.400,00 €</u>
	21.200,00 €
C. Oberflächenentwässerung	15.925,00 €
D. Straßenbäume	1.000,00 €
E. Straßenbeleuchtung	<u>3.000,00 €</u>
	59.125,00 €
Planung und Abrundung ca. 15 %	<u>8.875,00 €</u>
	<u>68.000,00 €</u>

Die Kostenanteile, umzulegen nach dem Kommunalen Abgabengesetz, sind entsprechend den für die Rathausstraße und den einmündenden Straßenzügen festgelegten Verteilschlüssel auf die betroffenen Grundstückseigentümer im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung (Rathausstraße Nr. 20) sowie Westseite Baumschulenstraße Nr. 19 bis 23 zu verteilen. Für die Rathausstraße, und damit auch für den betroffenen Teil der Baumschulenstraße, ist ein Kostenverteilungsschlüssel von ca. 50 % Umlage auf die Grundstücksflächen zugrunde zu legen, so daß hier noch ein Kostenanteil von

34.000,00 €

als Kostenanteil bei der Stadt Bargtheide voraussichtlich verbleibt. Dieser Kostenanteil ist alleine von der Stadt zu tragen.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen mittelfristigen Realisierung zum Ausbau der Rathausstraße und des betreffenden Teiles der Baumschulenstraße frühestens im Haushalt für das Jahr 2004 bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen bereitgestellt gemäß dem vorgesehenen Um- und Ausbau.

### ***Rathausstraße***

Für die Rathausstraße, zwischen Einmündung Baumschulenstraße und dem bereits bestehenden Einmündungsbereich an der Straße Am Markt (B 75) ist eine vollständige Neugestaltung und Verbreiterung vorgesehen. Neben der Neuführung der Fahrbahntrasse ist die Anordnung von Flächen für das Parken in Längs- bzw. Schrägaufstellung, die beidseitige Anlegung eines Sicherheitsstreifens, die beidseitige Anlegung eines Radweges und die beidseitige Anlegung eines Fußweges vorgesehen.

	Veranlagung nach KAG
Rathausstraße	
A. Grunderwerb	92.400,00 €
B. Verkehrsflächen	376.000,00 €
C. Oberflächenentwässerung	<u>64.925,00 €</u>
Übertrag auf nachfolgende Seite	533.325,00 €

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

Übertrag von vorheriger Seite	533.325,00 €
D. Straßenbäume	2.500,00 €
E. Straßenbeleuchtung	<u>12.000,00 €</u>
	547.825,00 €
Planung und Abrundung ca. 15%	<u>82.175,00 €</u>
	<u>630.000,00 €</u>

Die Kostenanteile, umzulegen nach dem Kommunalen Abgabengesetz, sind entsprechend den für die Rathausstraße festgelegten Verteilschlüssel auf die betroffenen Grundstückseigentümer im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 6. Änderung und Ergänzung, Rathausstraße ungerade Nrn. 13 und 13a, für die Baugrundstücke nördlich der Rathausstraße, Am Markt Nr. 18, Rathausstraße ungerade Nrn. 1a bis 11, südlich der Rathausstraße, Am Markt Nr. 16 sowie innerhalb des Plangebietes Rathausstraße gerade Nrn. 2 bis 16 zu verteilen, soweit sie hiervon betroffen sind. Für die Rathausstraße ist ein Kostenverteilungsschlüssel von ca. 50 % Umlage auf die Grundstücksflächen zugrunde zu legen, so daß hier noch ein Betrag von

315.000,00 €

als Kostenanteil bei der Stadt Bargteheide voraussichtlich verbleibt. Dieser Kostenanteil ist alleine von der Stadt zu tragen.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen mittelfristigen Realisierung zum Ausbau der Rathausstraße im Haushalt für das Jahr 2004 bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen bereitgestellt gemäß dem vorgesehenen Um- und Ausbau.

### ***Mittelweg***

Für den Mittelweg zwischen Einmündung Rathausstraße und Einmündung Theodor-Storm-Straße, ist eine teilweise Neugestaltung und Verbreiterung der Fahrbahn vorgesehen unter gleichzeitiger Zuordnung von Parkplätzen im bisherigen Grünbereich auf der Westseite des Straßenzuges. Hierbei ist es erforderlich, im Bereich des Südteiles des Mittelweges geringe Flächenanteile des Grundstückes Mittelweg Nr. 10 in die Verkehrsfläche mit einzubeziehen.

Mittelweg	Veranlagung nach KAG
A. Grunderwerb	3.150,00 €
B. Verkehrsfläche	119.200,00 €
C. Oberflächenentwässerung	33.075,00 €
D. Straßenbäume	1.500,00 €
E. Straßenbeleuchtung	<u>6.000,00 €</u>
	162.925,00 €
Planung und Abrundung ca. 15 %	<u>24.475,00 €</u>
	<u>187.400,00 €</u>

## STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

Die Kostenanteile, umzulegen nach dem Kommunalen Abgabengesetz, sind entsprechend den für die Rathausstraße festgelegten Verteilschlüssel auf die betroffenen Grundstückseigentümer beidseitig des Mittelweges zu verteilen, soweit sie hiervon betroffen sind. Für die Rathausstraße, und somit auch für den Mittelweg, ist ein Kostenverteilungsschlüssel von ca. 50 % Umlage auf die Grundstücksflächen zugrunde zu legen, so daß hier noch ein Betrag von

93.700,00 €

als Kostenanteil bei der Stadt Bargtheide voraussichtlich verbleibt. Dieser Kostenanteil ist alleine von der Stadt zu tragen.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen mittelfristigen Realisierung zum Ausbau der Rathausstraße und des betreffenden Teiles des Mittelweges frühestens im Haushalt für das Jahr 2005 bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen bereitgestellt gemäß dem vorgesehenen Um- und Ausbau.

Es wird darauf hingewiesen, daß vorstehende Kostenaufstellung zum Bereich des Mittelweges als Höchstansatz zu bewerten ist. Sofern in Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsaufsicht ein geringerer Aus- und Umbauaufwand im Bereich der vorgesehenen Verkehrsfläche möglich ist, soll dieser entsprechend durchgeführt werden und führt somit zu geringeren Kostenansätzen.

### *Westseite Mittelweg*

#### *Platzgestaltung mit zusätzlichem Geh- und Radweg*

Westseite Mittelweg	Veranlagung nach KAG
A. Grunderwerb	0,00 €
B. Verkehrsfläche Geh- und Radweg	9.750,00 €
C. Oberflächenentwässerung	0,00 €
D. Straßenbäume	0,00 €
E. Straßenbeleuchtung	3.000,00 €
F. Platzgestaltung	<u>93.000,00 €</u>
	105.750,00 €
Planung und Abrundung ca. 15%	<u>16.250,00 €</u>
	<u>122.000,00 €</u>

Die Kostenanteile sind gleichfalls als Platzgestaltung für den Bereich des Mittelweges umzulegen nach dem Kommunalen Abgabengesetz. Sie sind entsprechend den für die Rathausstraße festgelegten Verteilschlüssel, und damit auch für den betroffenen Teil der Platzgestaltung des Mittelweges, auf die betroffenen Grundstückseigentümer im Bereich beidseitig des Mittelweges zu verteilen, soweit sie hiervon betroffen sind. Für die Rathausstraße ist ein Kostenverteilungsschlüssel von ca. 50 % Umlage auf die Grundstücksflächen zugrunde zu legen, so daß hier noch ein Betrag von

61.000,00 €

als Kostenanteil bei der Stadt Bargtheide voraussichtlich verbleibt. Dieser Kostenanteil ist alleine von der Stadt zu tragen.

**STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.**

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen mittelfristigen Realisierung zum Ausbau der Rathausstraße und des betreffenden Teiles des Mittelweges frühestens im Haushalt für das Jahr 2005 bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen bereitgestellt gemäß dem vorgesehenen Um- und Ausbau.

**9. Hinweise**

**a) Altlasten**

**Allgemeines:**

Der Kreis Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, teilte in seiner Stellungnahme vom 09. März 1999 zum Vorentwurfsverfahren mit, daß innerhalb und teilweise angrenzend an das Plangebiet erfaßte Altstandorte bekannt sind. Es handelt sich um Altstandorte-Verdachtsflächen, die aus entsprechendem Datenmaterial der Stadt Bargteheide entnommen worden sind, jedoch in der jeweils beschriebenen Nutzung heute nicht mehr betrieben werden. Die Altlastenrelevanz dieser Altstandorte-Verdachtsflächen innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, sind von seiten des Kreises Stormarn mit der Altlastenrelevanz 1 angegeben. Aufgrund weitergehender Überprüfungen von seiten der Stadt und entsprechenden Ausführungen des Kreises Stormarn sowie unter Einbeziehung des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Flintbek, zu dieser Problematik, ist davon auszugehen, daß bei Altstandorte – Verdachtsflächen mit der Altlastenrelevanz 1 nicht zu erwarten ist, daß die Böden dort erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Sinne des Altlastenerlasses vom 05. März 2001 ist für diese Flächen kein begründeter Verdacht auf Altlasten vorhanden, so daß weitere Überprüfungen für diese betroffenen Grundstücke entfallen können.

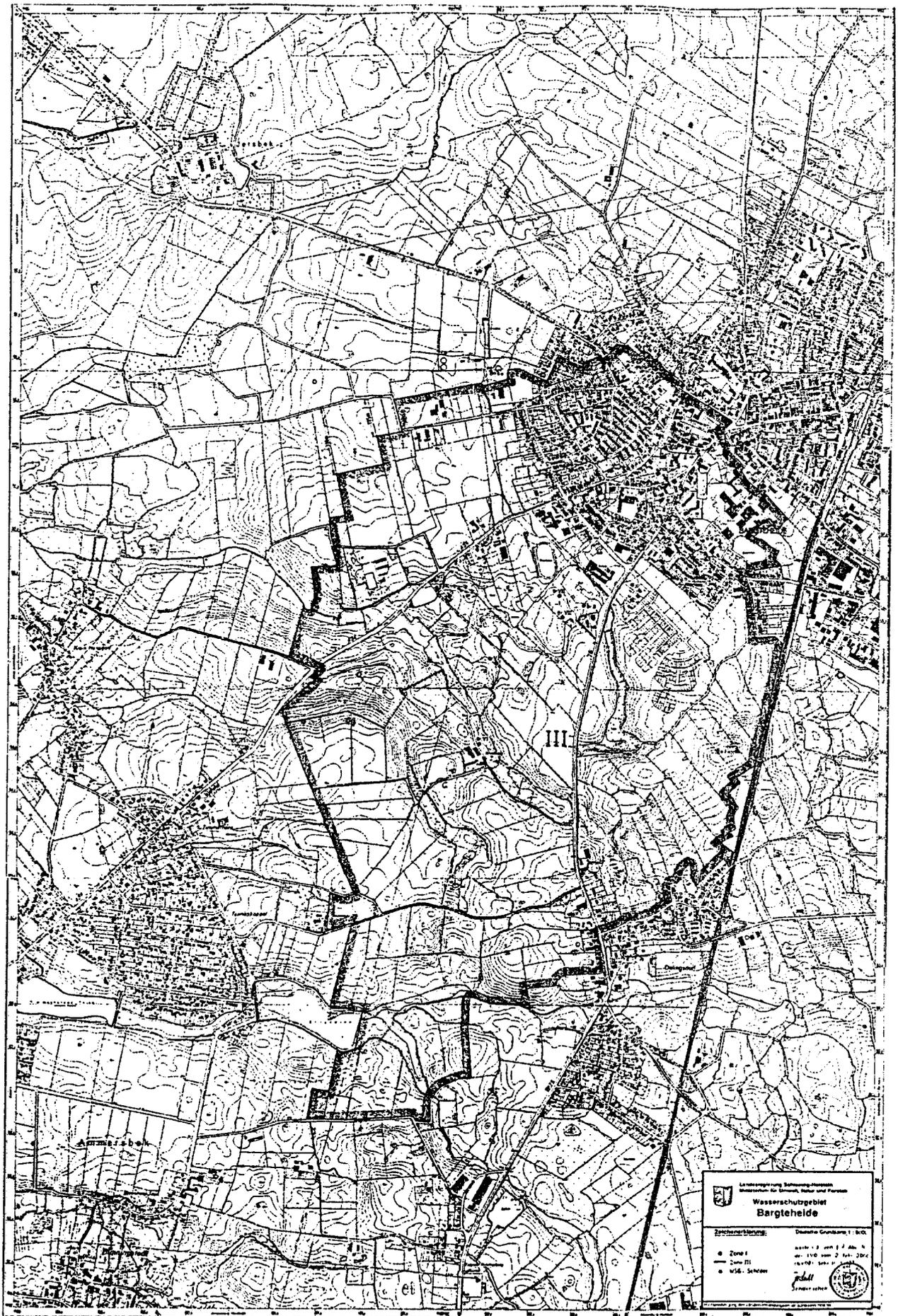
In der Stellungnahme des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung, vom 12. November 2002 wird für das Grundstück Baumschulenstraße 15 die Nutzung als Mineralölhandel für den Zeitraum vom 01.05.1935 bis zum 31.12.1960 mitgeteilt. Diese Altstandortverdachtsfläche ist der Altlastenrelevanz 2 zuzuordnen.

Von seiten der Stadt ist abgeprüft, daß sich aus den alten Bauakten keine Verdachtsmomente ergeben. Dieses Grundstück war bereits zuvor mit einem Wohngebäude bestanden, das vor diesem Zeitraum errichtet wurde. In der fraglichen Zeit sind keinerlei Hinweise im Sinne auf eine Mineralölhandlung festzustellen.

Aufgrund einer telefonischen Nachfrage bei der zuständigen Stelle des Kreises Stormarn wird mit Schreiben vom 17. Dezember 2002 mitgeteilt, daß im Kreis Stormarn für das betreffende Grundstück Baumschulenstraße 15 kein Hinweis für einen Altlastenverdacht vorliegt.

**STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.**

**Wasserschutzgebiet Bargteheide**



**ÖPNV:**

Von seiten der Autokraft GmbH, Bad Oldesloe, ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens auf die Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen worden. Für den Bereich der Rathausstraße als auch in der Straße Am Markt bestehen zur Zeit Bushaltestellen des ÖPNV. Diese Anlagen und Einrichtungen werden auch im Zuge möglicher Aus- und Umbaumaßnahmen künftig gesichert. Es wird nachfolgend ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn für die Region Bargteheide wiedergegeben.

Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn



### 10. Flächenermittlung / Flächenverteilung - Blatt 1

#### Bebauungsplan Nr. 13 - neu- 5. Änderung und Ergänzung

Stand: August 2002; Oktober 2002, Dezember 2002; April 2003; Juli 2003

Flurstück	Größe des Flurstückes	Kerngebiet -MK- III 0,51 - 0,55 1,23 - 1,31	Mischgebiet -MI- III 0,5/1,2	Mischgebiet -MI- II 0,45 / 0,9	Mischgebiet -MI- II 0,4 / 0,8	Allgem. Wohngebiet -WA- II 0,4 / 0,8	öff. Verkehrsflächen -Straße- einschl. Parkplätze	öff. Verkehrsflächen -Wohnweg-	öff. Verkehrsflächen -Geh- und Radweg-	Grünfläche Parkanlage-	Gesamt
100/32 tlw.	11.446 qm						2.160 qm				2.160 qm
21/10	55 qm						55 qm				55 qm
21/12	41 qm						41 qm				41 qm
35/67	85 qm						85 qm				85 qm
106/9	2.700 qm						1.857 qm		843 qm		2.700 qm
85/8 tlw.	7 qm						1 qm				1 qm
35/127 tlw.	2.988 qm						867 qm				867 qm
35/66 tlw.	2.320 qm	2.129 qm					64 qm				2.193 qm
35/117	1.260 qm	1.218 qm					42 qm				1.260 qm
32/1	1.036 qm	1.018 qm					18 qm				1.036 qm
24/5	857 qm	840 qm					17 qm				857 qm
24/7	8 qm	8 qm									8 qm
24/6	4.094 qm	2.717 qm		1.293 qm			84 qm				4.094 qm
23/1	770 qm	725 qm					45 qm				770 qm
329/25	2.050 qm		2.050 qm								2.050 qm
277/27	777 qm		777 qm								777 qm
30/2	1.261 qm				1.261 qm						1.261 qm
30/1	59 qm								59 qm		59 qm
31/20	60 qm								60 qm		60 qm
31/21	904 qm					904 qm					904 qm
377/46	1.034 qm					1.034 qm					1.034 qm
378/46	1.001 qm					1.001 qm					1.001 qm
379/46	948 qm					948 qm					948 qm
<b>Übertrag auf Blatt 2</b>		8.655 qm	2.827 qm	1.293 qm	1.261 qm	3.887 qm	5.336 qm	--	119 qm	843 qm	24.221 qm

### 10. Flächenermittlung / Flächenverteilung - Blatt 2

#### Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung

Stand: August 2002; Oktober 2002; Dezember 2002; April 2003; Juli 2003

Flurstück	Größe des Flurstückes	Kerngebiet -MK- III 0,51 – 0,55 1,23 – 1,31	Mischgebiet -MI- III 0,5/1,2	Mischgebiet -MI- II 0,45 / 0,9	Mischgebiet -MI- II 0,4 / 0,8	Allgem. Wohngebiet -WA- II 0,4 / 0,8	öff. Verkehrsflächen -Straßen- einschl. Parkplätze	öff. Verkehrsflächen -Wohnweg-	öff. Verkehrsflächen -Geh- und Radweg-	Grünfläche Parkanlage-	Gesamt
<b>Übertrag von Blatt 1</b>		8.655 qm	2.827 qm	1.293 qm	1.261 qm	3.887 qm	5.336 qm	--	119 qm	843 qm	24.221 qm
46/9	1.058 qm					1.058 qm		360 qm			1.058 qm
31/18	360 qm										360 qm
46/24	245 qm								245 qm		245 qm
90/10 tlw.	291 qm						1 qm				1 qm
21/9 tlw.	721 qm						8 qm				8 qm
21/11 tlw.	544 qm						10 qm				10 qm
21/13 tlw.	738 qm						9 qm				9 qm
21/15 tlw.	756 qm						9 qm				22 qm
21/21 tlw.	3.616 qm						107 qm				112 qm
19/10 tlw.	173 qm						5 qm				5 qm
19/6 tlw.	2.132 qm						33 qm				35 qm
19/9 tlw.	1.191 qm	13 qm					14 qm				38 qm
87/1 tlw.	1.170 qm						21 qm				21 qm
<b>Gesamt</b>		8.668 qm	2.827 qm	1.293 qm	1.261 qm	4.945 qm	5.553 qm	360 qm	364 qm	843 qm	26.114 qm

**11. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Neufassung der  
Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide - 2001**



Es wird darauf hingewiesen, daß auf der Planzeichnung ein Auszug aus der Ortsgestaltungssatzung abgebildet ist.

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 5. ÄND. UND ERG.

---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Rathausstraße, von der Straße Am Markt bis zur Einmündung Baumschulenstraße sowie südlich der Rathausstraße gerade Nr. 2 bis Nr. 16, vom Mittelweg bis zur Westseite bzw. Ostseite der Baumschulenstraße und zwischen Mittelweg und Baumschulenstraße nach Süden hin begrenzt durch den Ernst-Barlach-Weg und die Wendeanlage des Julius-Gerken-Weges sowie Teile von nördlich der Rathausstraße liegenden Baugrundstücken ungerade Nr. 1 bis Nr. 13a sowie Mittelweg Nr. 10 teilweise, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 26. Juni 2003

Bargteheide, den 18. Juli 2003

Siegel



  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: August 2002; Oktober 2002; Dezember 2002; April 2003; Juli 2003